

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

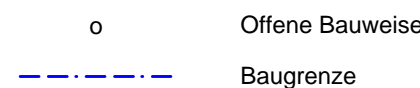


Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

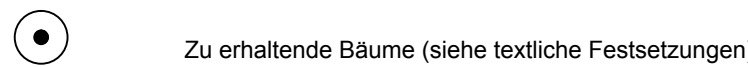
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. 0,4 Geschosflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



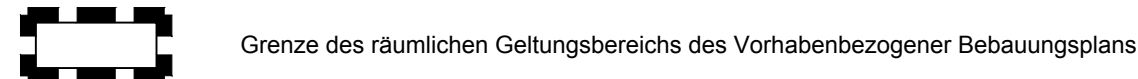
Offene Bauweise
Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogener Bebauungsplans

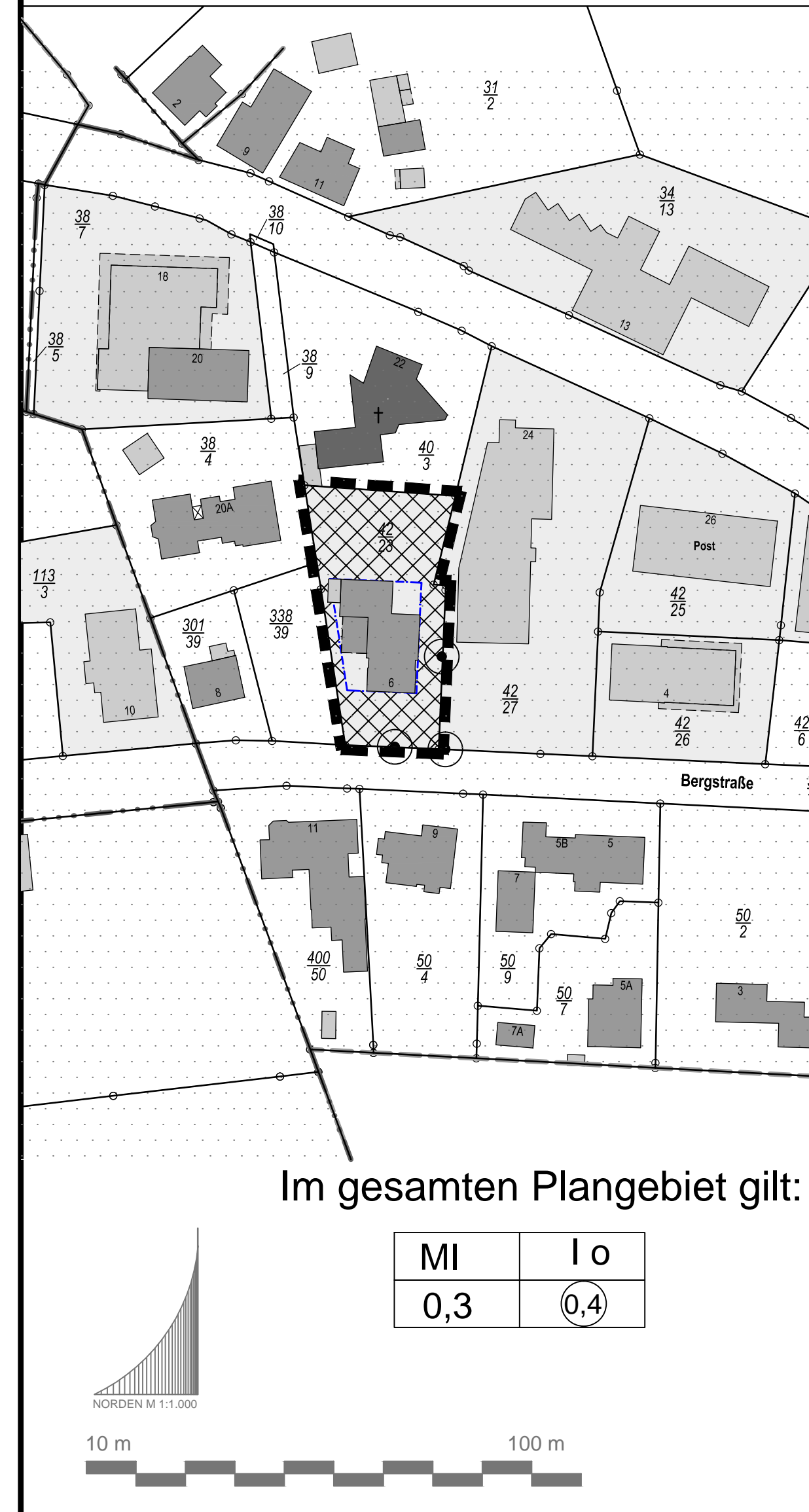
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des MI-Gebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe in Form von Spielhallen, Spielotheken und dergleichen nicht zulässig. Innerhalb des MI-Gebiets ist eine Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig, hiervon max. 150 m² innerhalb und max. 50 m² außerhalb der Gebäude (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Zusätzlich sind im Zusammenhang mit der gastronomischen Nutzung, auf einer Fläche von 25 m², Toilettenanlagen zulässig. Schank- und Speisewirtschaften in Form von Imbissen, Schnellrestaurants u. ä. sind unzulässig (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
Im Rahmen des festgesetzten MI-Gebiets sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. ausnahmsweise überschritten werden bis zu einer maximalen GRZ von 0,6. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
 - Ermittlung der Geschosflächenzahl
Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzenerhalt**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei natürlichem Abgang ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB eine artengleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen.

Gestalterische Festsetzungen

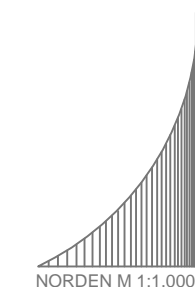
(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dachformen, Dachneigung**
Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.
- Baumaterialien**
 - Innerhalb des Planungsgebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbaueinrichtung zulässig.
 - Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun oder anthrazit/schwarz zulässig.
- Ausnahmen**
Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 m² umbautem Raum.
- Einfriedigungen**
In den straßenseitigen Bereichen sind nur Einfriedigungen mit Laubgehölzen (z. B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün; Türen und Tore sind auch in weißer Farbe möglich) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gelände, zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 qm zulässig.
Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen werden Werbeanlagen bis max. 1,00 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,3 qm zugelassen.
Fremdwerbung an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Lichtanlagen mit Blinkeffekten, farbwechselnden und sich bewegenden Lichtquellen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen in Form eines Auslegers sind unzulässig.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit beweglichen Anlagenteilen. Ausgenommen hiervon sind historisch überlieferte Werbeanlagen oder Handwerkszeichen der ehemaligen Zünfte.
 - Schaufenster in einer Breite von über 1,50 m müssen nach max. 1, 50 m eine senkrechte Untergliederung in einer Breite von mind. 0,10 m erhalten.

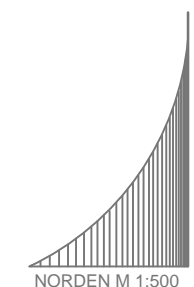
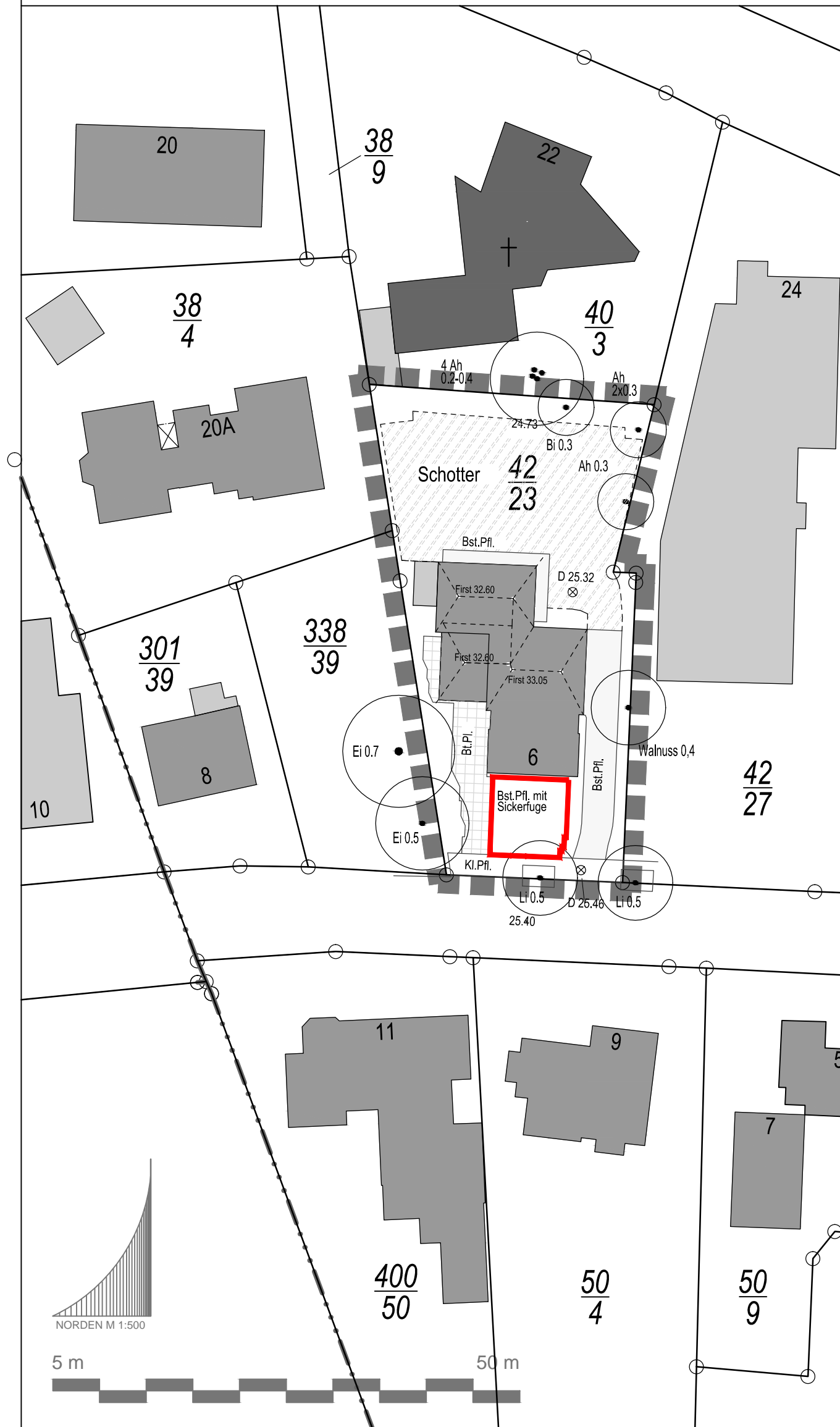


Im gesamten Plangebiet gilt:

MI	Io
0,3	0,4



Vorhaben- und Erschließungsplan



- Ausnahmeregelung**
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtlicher Hinweis

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede
Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes der Ortschaft Worpswede wird hingewiesen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Bebauungsplan

Gemeinde Worpswede

"Ortskern Worpswede", vorhabenbezogene 11. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Ortskern Worpswede", vorhabenbezogene 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Worpswede, den 16.12.2015

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Ortskern Worpswede", vorhabenbezogene 11. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 16.12.2015

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2015



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 13.01.2016

L.S.

gez. Bruns
Ö. b. v. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 28.05.2015 / 02.09.2015 / 11.01.2016

L.S. gez. D. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 16.12.2015

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 16.12.2015

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den 29.12.2015

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Worpswede 33